

VOTO

O SENHOR MINISTRO EDSON FACHIN: Adoto o bem lançado relatório do e. Ministro Dias Toffoli, Relator do presente feito.

A questão debatida nos autos diz respeito à cobrança de taxas de manutenção e conservação de área de loteamento urbano, confrontando-se a obrigação de arcar com tais ônus – diretamente decorrentes da cotitularidade dominial – com o direito fundamental à liberdade de associação, expressamente previsto no artigo 5º, XX, da CRFB.

O tema paradigmático registrado para o presente recurso extraordinário é o seguinte: *“Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado.”*

A querela constitucional trazida a esta Suprema Corte é saber se, à luz dos artigos 5º, caput, II e XX, e 175, da Constituição da República, é possível, ou não, associação de proprietários em loteamento urbano exigir taxas de manutenção e conservação de adquirente de imóvel a ela não associado.

Importante consignar que a decisão recorrida afirma a ausência de legislação específica a disciplinar as relações jurídicas que se estabelecem no âmbito dos loteamentos urbanos, o que resulta em obrigatoriedade de os proprietários das unidades individuais arcarem com as despesas que aproveitam a todos indistintamente. Nesse sentido, assim está registrada a ementa:

Cautelar – Loteamento – Pagamento unicamente da taxa de fornecimento de água por associação de proprietários e impedimento de possível corte por inadimplência – Declaratória – Inexigibilidade de cobrança de taxas de manutenção, conservação de áreas do loteamento e demais despesas pela associação ré – Improcedência – Inconformismo – Desacolhimento – Cerceamento de defesa afastado – Ausência de negação efetiva quanto à prestação dos serviços, apta a desconstituir a prova documental trazida pela ré – Não alegado desconhecimento pela autora da existência da associação no momento da aquisição do imóvel – Associação que atua em benefício do

loteamento – Figura que se assemelha ao condomínio – Ausência de violação ao princípio da livre associação – Hipótese em que o morador usufrui os benefícios oferecidos pela associação – Insatisfação e suposto desinteresse nos serviços prestados que não isentam a autora da obrigação – Inegável acréscimo patrimonial advindo do trabalho da associação – Ausência de pagamento que constitui enriquecimento ilícito – Omissão na sentença não verificada – Apreciação de todas as questões relevantes – Recurso adesivo – Indevida a majoração dos honorários em razão da complexidade da matéria e do julgamento antecipado – Injustificado, no atual momento processual, o indeferimento da assistência judiciária à autora – Ausência de fatos suficientes para alterar insuficiência econômica alegada – Sentença confirmada – Recursos desprovidos.

A Procuradoria-Geral da República manifesta-se pela não caracterização de situação em que se possa invocar a liberdade de associação, pois que as taxas cobradas dizem respeito aos custos que beneficiam a todos os proprietários. O parecer está assim ementado:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. DIREITO CONSTITUCIONAL. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIOS DE EQUIDADE E ETICIDADE. PRINCÍPIO DE VEDAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA NOS AUTOS.

1. O exercício da liberdade de associação é independente das obrigações decorrentes das limitações do direito de propriedade, cujo uso é condicionado ao interesse coletivo e à proibição de locupletamento ilícito.

2. Se de um lado há o interesse comum dos moradores de implementarem infraestrutura e serviços que venham a beneficiar a todos, embora não se configure um condomínio nos termos estritos da lei e não seja ninguém obrigado a se associar, de outro, não é razoável que prevaleça o interesse particular daquele que se recusa a partilhar das despesas, se locupletando do esforço alheia.

3. O princípio da vedação do enriquecimento ilícito encontra amparo nos objetivos da República, como relevante fator na construção de uma sociedade livre, justa e, principalmente solidária (art. 3º, I, da CF). A negativa de alguns moradores de custearem as despesas comuns afronta ainda o princípio constitucional da solidariedade, que impõe a todos um dever jurídico de respeito coletivo, que visa beneficiar a sociedade como um todo.

4. Parecer pelo desprovimento do recurso extraordinário.

Conquanto exista precedente da Primeira Turma desta Suprema Corte, no RE 432.106, Relator Ministro Marco Aurélio, DJe 03.12.2014, discutindo a mesma questão dos presentes autos, verifica-se que tal processo, atualmente em sede de embargos de declaração, está sobrestado aguardando o presente julgamento.

A questão em debate é, portanto, inédita perante o Plenário do Supremo Tribunal Federal. A concretização do direito fundamental à moradia e, como consequência, a própria política de desenvolvimento urbano têm como objetivo central garantir a dignidade dos cidadãos e cidadãs no espaço das cidades.

O mais desejável seria que o Poder Público assumisse de forma integral os serviços públicos necessários para o bem-estar de todos os moradores das cidades, mas, não raras vezes, direitos fundamentais sociais (artigo 6º, da CRFB) são custeados por particulares ou por associações privadas.

Deve-se reconhecer que os loteamentos urbanos, como é o caso dos autos, não se confundem com os condomínios propriamente ditos, tendo em vista que os loteamentos urbanos são formados por unidades individuais, sendo públicas as áreas comuns, em geral, concedidas por atos precários dos entes municipais; e, os condomínios, regidos por legislação própria, agregam co-proprietários de uma unidade dominial dividida em frações ideais, sendo as vias internas e edificações coletivas de uso comum e exclusivo dos condôminos.

Há legislação específica que regulamenta os condomínios e as obrigações decorrentes desse tipo propriedade, porém para os loteamentos urbanos não há legislação diretamente aplicável, gerando discussões e dúvidas sobre as obrigações jurídicas decorrentes.

Conforme consignou a Procuradoria-Geral da República, em trecho do parecer:

“Quer dizer, se a legislação não acompanha os anseios da sociedade, esta se adapta e procura novas soluções que atendam suas necessidades, surgindo daí o fechamento irregular de loteamentos constituídos sob a égide da Lei nº 6.766/79, cujas áreas de uso comum

do povo têm sua circulação restrita, com ou sem autorização do Município. As associações de moradores, ao gerirem os loteamentos fechados, independentemente de uma efetiva relação condominial, ou de desafetação expressa do Município, favorecem a valorização da propriedade privada pela agregação de bens e de serviços de interesse comuns. Apesar disso, poderá haver moradores que, ancorados no princípio da liberdade de associação, não aceitem participar do rateio das despesas respectivas.”

No caso dos autos, não há que se cogitar de concretização do âmbito de proteção do direito fundamental à livre associação (artigo 5º, XX, CRFB), pois que se está diante de uma situação jurídica anômala de cotitularidade de obrigações decorrentes da prestação de serviços e disponibilização de bens que são colocados à disposição de todos os proprietários individuais do loteamento urbano, os quais reúnem seus esforços e assumem, diante da coletividade a que pertencem, obrigações recíprocas de custeio por serviços e bens que beneficiam a todos.

O direito fundamental à liberdade de associação não está vinculado às obrigações que são diretamente vinculadas às limitações do direito fundamental de propriedade, cujo uso, nos casos de loteamentos urbanos, está inevitavelmente restringido pela obrigação de custear por obras e serviços de interesse coletivo.

A discussão encetada no tema em tela não justifica a invocação do direito fundamental à liberdade de associação para esquivar-se de obrigação pecuniária, pois que a cotitularidade verificada diz respeito ao interesse comum de todos os cidadãos-moradores de que, diante da impossibilidade de o poder público atender às suas necessidades coletivas básicas de infraestrutura, sejam feitas obras e serviços que beneficiem a todos, indistintamente.

Não se está, portanto, diante da obrigação de associar-se, nem de manter-se associado, mas, sim, da obrigação de partilhar das despesas que beneficia diretamente todos os cotitulares daquele espaço geográfico urbano que lhes é comum. Isso para que não se caracterize a locupletação pelo esforço alheio.

Diante do exposto, pedindo escusas para aqueles que possuem compreensão diversa, voto pelo **desprovimento do recurso extraordinário** .

Para o caso de ser o voto vencedor, proponho a seguinte tese: “São constitucionais as taxas cobradas por associações de proprietários de loteamentos urbanos para custear obras e serviços de infraestrutura que são disponibilizados, indistintamente, para todos os proprietários.”

Plenário Virtual - minuta de voto - 09/12/2019:33